BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

MABELLE
ZEITLOSES WOHNEN.
EINE HOMMAGE AN DIE SCHÖNHEIT.

BERATUNG & VERKAUF

T: +43 50 6596 8002
anfragen@mabelle-wohnen.at
mabelle-wohnen.at

Raiffeisen Immobilien

Ein Projekt der Real-Treuhand Immobilien.

ADELE

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkung ..... - 4 -

2 Projektbeschreibung ..... - 5 -

3 Konstruktion ..... - 6 -

4 Fassade ..... - 6 -

5 Dach ..... - 7 -

6 Loggien, Balkone, Terrassen & Pool ..... - 7 -

6.1 Geländer ..... - 7 -

7 Eingangsbereich, Stiegenhaus und Gänge ..... - 8 -

7.1 Bodenbeläge ..... - 8 -

7.2 Wandverkleidung ..... - 9 -

7.3 Handläufe ..... - 9 -

7.4 Briefkasten und Sitzbank ..... - 9 -

7.5 Schliessanlage ..... - 10 -

7.6 Personenaufzug ..... - 11 -

8 Gemeinschafts- und Funktionsräume ..... - 12 -

8.1 Müllraum ..... - 12 -

8.2 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum ..... - 12 -

8.3 Einlagerungsräume ..... - 13 -

9 Garage ..... - 14 -

9.1 Garagentor ..... - 14 -

9.2 Boden, Wände und Decken ..... - 14 -

9.3 E-Ladestationen für KFZ ..... - 15 -

10 Aussenanlagen, Pool ..... - 15 -

10.1 Pool ..... - 16 -

11 Haustechnische Anlagen ..... - 17 -

11.1 Allgemeine Beschreibung ..... - 17 -

11.2 Heizung, Temperierung und Kühlung ..... - 17 -

11.3 Trink- bzw. Kaltwasserversorgung ..... - 18 -

11.4 Warmwasserbereitung ..... - 18 -

11.5 Lüftung ..... - 18 -

12 Fenster und Türen ..... - 19 -

13 Sonnenschutz ..... - 19 -

14 Türen ..... - 20 -

14.1 Wohnungseingangstür ..... - 20 -

14.2 Innentüren ..... - 20 -

15 Boden- und Wandbeläge in den Wohnungen ..... - 21 -

15.1 Ausstattungslinie „Art Nouveau“ ..... - 21 -

15.2 Ausstattungslinie „Contemporary“ ..... - 23 -

16 Küchenauslässe ..... - 25 -

17 Sanitärausstattung ..... - 25 -

17.1 Bad ..... - 25 -

18 Elektroausstattung ..... - 37 -

18.1 Art und System der Verbrauchsmessung Energie ..... - 37 -

18.2 Internetversorgung ..... - 37 -

18.3 Kommunikations- und Mediensystem ..... - 37 -

18.4 Schalterprogramm ..... - 39 -

18.5 Alarmanlage ..... - 40 -

18.6 Beleuchtung Freiflächen und Allgemeinbereiche ..... - 41 -

19 Sonstige Informationen ..... - 43 -

19.1 Ausstattungsänderungen ..... - 43 -

19.2 Sonderwünsche ..... - 43 -

1 VORBEMERKUNG

Alle Ausführungen werden so umgesetzt und technische Einrichtungen so hergestellt, dass sie den behördlichen Anforderungen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. im Verkaufsplan festgelegte Leistungsumfang definiert sowohl die Ausstattung für die einzelnen Wohnungen als auch die Allgemeinteile der Liegenschaft.

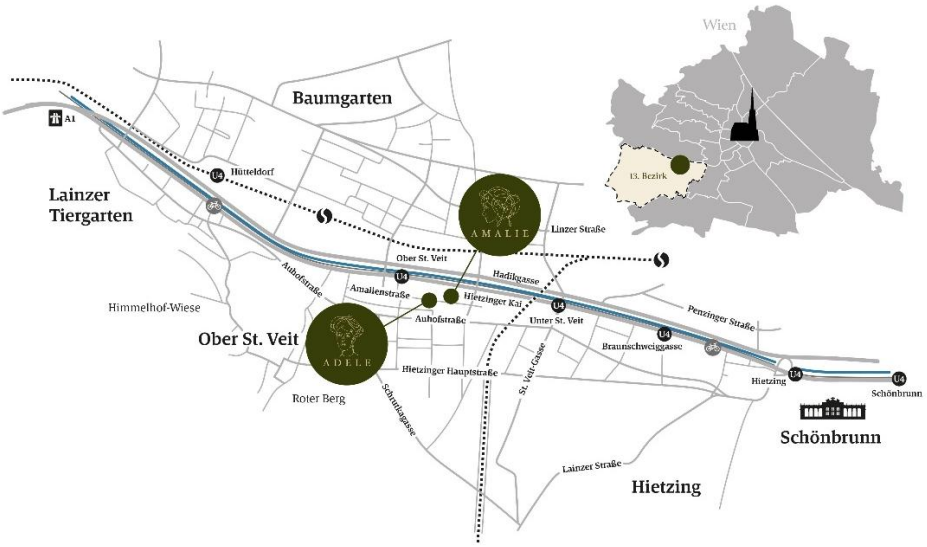
Die in den Plänen angeführten Maße sind als Rohbaumaße zu verstehen. Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung; graphische, optische und zeichnerische Ausdruckmittel wie Möbel, Küchen- oder Sanitäreinrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerischen und gestalterischen Gründen in die Verkaufspläne sowie in sämtliche Werbeunterlagen (wie Homepage, Projektbroschüren, Plakaten, etc.) einfließen, sowie sämtliche Innen- & Außenvisualisierungen, sind nicht Verkaufsgegenstand und stellen somit keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen von der B&A, sofern dem Erwerber zumutbar (geringfügig und sachlich gerechtfertigt), sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften bzw. gesetzlicher Änderungen, bleiben vorbehalten.

Zur Ausführung gelangen die in den Grundrissen der Verkaufspläne der jeweiligen Wohneinheit dargestellten Sanitäreinrichtungsgegenstände. Diese und die Anzahl der Schalter und Elektroauslässe variieren je nach Wohnungstyp.

Der Käufer kann zwischen zwei unterschiedlichen Ausstattungslinien („Art Nouveau“ und „Contemporary“) kostenneutral wählen.

Wenn zum Zeitpunkt der Projektumsetzung das angeführte Produkt nicht mehr verfügbar ist, so erfolgt die Ausführung mit einem gleichwertigen Produkt nach Wahl des Bauträgers.

2 PROJEKTBESCHREIBUNG



Die Eigentumswohnungen werden in der Amalienstraße 50 im 13. Wiener Gemeindebezirk auf einer Liegenschaft mit einer Fläche von rund 1.394 m² errichtet.

Die Neubebauung umfasst ein an der straßenseitigen Baufluchtlinie situiertes Wohngebäude mit insgesamt 25 Wohneinheiten. Das Gebäude verfügt über sechs oberirdische Geschosse (Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie zwei Dachgeschosse) und ein Untergeschoss. Ein zentral angeordnetes Stiegenhaus mit Aufzug erschließt sämtliche Ebenen vom Untergeschoss bis in die Dachgeschosse. Über das Stiegenhaus ist zudem der großzügig begrünte Innenhof mit Gemeinschaftspool zugänglich.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gartenwohnungen sowie die allgemeinen Nebenräume des Hauses. Dazu zählen unter anderem ein Müllraum, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie ein Teil der den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräume. Der Fahrrad- und Kinderwagenraum ist sowohl von der Straße als auch direkt über das Stiegenhaus erreichbar und bietet ausreichend Platz für Fahrräder und Lastenfahrräder. Ergänzend stehen im Innenhof situierte Fahrradboxen als zusätzliche Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Der Müllraum ist aufgrund möglicher Geruchsbelästigungen ausschließlich von außen im Bereich des Hauseingangsportals zugänglich.

Im Untergeschoss befinden sich der Haustechnikraum, die Elektro- und Wasserzählerräume, weitere den Wohnungen zugeordnete Einlagerungsräume sowie eine Tiefgarage mit 14 PKW-Stellplätzen.

Die im Erdgeschoss gelegenen, zum Innenhof ausgerichteten Wohnungen verfügen über einen direkten Zugang zu Terrassen beziehungsweise Eigengärten. Der übrige, allgemein zugängliche und intensiv begrünte Innenhof bietet einen rund 30 m² großen Kleinkinderspielplatz sowie einen etwa 40 m² großen Gemeinschaftspool mit Außendusche und einem Poolhaus für ein WC und für die Pooltechnik.

3 KONSTRUKTION

Das Wohnhaus wird mit einem Schrägdach und Dachterrassen in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Balkone und Loggien werden als Stahlbetonplatten hergestellt. Das im Garten gelegene Nebengebäude wird mit einem begrünten Flachdach in Stahlbetonbauweise errichtet.

4 FASSADE

Die Straßenfassade wird als hinterlüftete Fassade mit vorgehängten Fassadenplatten oder als Vollwärmeschutzfassade ausgeführt. Die Innenhoffassade wird als Vollwärmeschutzfassade geplant, die gemäß dem Stand der Technik ausgeführt wird. Die Farb- und Strukturgestaltung erfolgt nach dem architektonischen Konzept.

Zusätzlich wird die Straßenfassade bis zur Oberkante der Geländer im ersten Obergeschoss mit der Hilfe eines Rankgerüst begrünt.

Strukturputz glatt

hinterlüftete Fassade

Der Entwurf des „Hauses Adele“ ist von Gustav Klimt und der Wiener Secession inspiriert, insbesondere von den Arbeiten Otto Wagners und Joseph Maria Olbrichs. Benannt nach Adele Bloch-Bauer, Klimts „Goldener Adele“, verbindet sie klare weiße Flächen mit secessionistischen Motiven aus Kunst und Natur. Eine weiße, glänzende Verkleidung – in Anlehnung an Wagners Majolikahaus – reflektiert das Licht und verleiht der Fassade eine ruhige, elegante Wirkung. Der Sockel bildet dazu einen lebendigen Kontrast: Ein Rankgerüst umspielt das Erdgeschoss und erinnert an den fließenden Faltenwurf von Adeles Kleid. Pflanztröge in den Brüstungen integrieren die Natur in die Architektur und lassen die Fassade im Wechsel der Jahreszeiten lebendig werden.

5 DACH

Das Steildach sowie die Gauben des Wohnhauses werden mit einer Blecheindeckung und Fassadenplatten verkleidet. Die Flachdächer werden bekiest oder extensiv begrünt und bieten Platz für die haustechnischen Anlagen und Aufbauten (z.B.: PV-Anlagen; Dachausstieg, etc.).

Teilflächen der Dachfläche sind als Dachterrassen ausgeführt und stehen im Eigentum der Dachgeschosswohnungen.

Das Poolhaus erhält ein extensiv begrüntes Flachdach.

6 LOGGIEN, BALKONE, TERRASSEN & POOL

Balkone-, Terrassen- bzw. Loggien werden als Stahlbetonplatten hergestellt. Die sichtbaren Oberflächen werden entsprechend des architektonischen Konzepts ausgeführt. Der Bodenbelag besteht aus großformatigen Keramikplatten und wird auf Stelzlager oder im Splittbett verlegt.

Platten für Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse, Pool

6.1 GELÄNDER

Die Geländer der Obergeschosse bestehen straßenseitig aus vorgefertigten Betonelementen, welche mit Fassadenplatten verkleidet sind und hofseitig aus Stahlelementen, welche entsprechend dem architektonischen Konzept gestaltet sind. Die Abgrenzung der Nachbarflächen erfolgt anhand eines Sichtschutzes angelehnt an die Fassadengestaltung.

7 EINGANGSBEREICH, STIEGENHAUS UND GÄNGE

7.1 BODENBELÄGE

Der Eingangsbereich sowie das Stiegenhaus werden mit einheitlichen, grauen Fliesen ausgeführt. Die Fugenfarbe ist der Fliesen angepasst. Kontraststufen sorgen zusätzlich für eine klare visuelle Abgrenzung zwischen den verschiedenen Ebenen.

Boden Stiegenhaus, Gänge und Sockel

Kontraststufe

Kontraststufe

Der im Boden eingelassene Fußabstreifer im Eingangsbereich verhindert wirksam das Eindringen von Schmutz in die Innenräume.

Fußabstreifer

7.2 WANDVERKLEIDUNG

Die Wände im Eingangsbereich sind bis zu einer Höhe von rund 1,20 m bzw. an zwei definierten Stellen bis zur Decke verfliest. Zusätzlich ist in diesem Bereich eine raumhohe Spiegelwand nach architektonischem Konzept vorgesehen.

Wandverkleidung EG

Wandverkleidung Spiegel

7.3 HANDLÄUFE

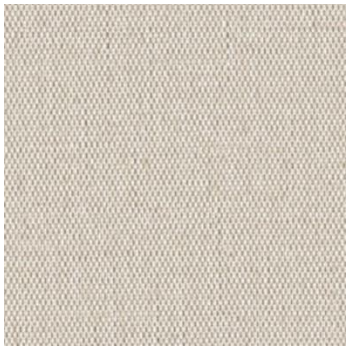
Die Handläufe im Bereich der Gänge sowie im Stiegenhaus sind aus Holz mit Handlaufhalterungen aus beschichtetem Metall gem. architektonischem Konzept.

Handlauf

7.4 BRIEFKASTEN UND SITZBANK

Im Eingangsbereich unmittelbar neben dem Hauseingang, sind eine in die Wand integrierte Hausbrieffachanlage, welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist, sowie eine gepolsterte Sitzbank angeordnet.

Hausbrieffachanlage



Sitzbank-Sitzfläche

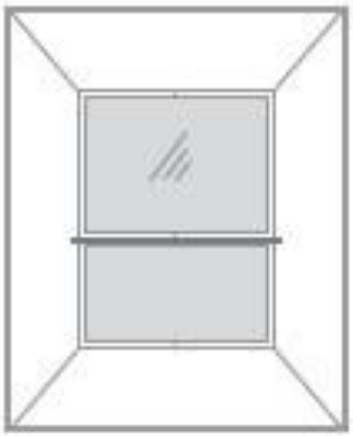
7.5 SCHLIESSANLAGE

Die Schließanlage umfasst gemäß Schließplan folgende Schließzylinder: Eingangsportal, Postbriefkästen, Wohnungseingangstüren, Fahrradabstellraum, Keller sowie Kellerabteil. Es werden je Wohnung 5 Wohnungsschlüssel ausgehändigt.

7.6 PERSONENAUFZUG

Die Aufzugsanlage wird in hochwertigem Edelstahl ausgeführt. Die Kabine enthält ein Bedienungspaneel, einen Spiegel sowie einen Handlauf aus Edelstahl. Der Bodenbelag wird wie im Stiegenhaus ausgeführt.

Kabine und Kabinenboden



Kabinenausstattung – Spiegel

Kabinenausstattung - Handlauf

Bedientableaus und Anzeigen

Haltestellensignalisation

8 GEMEINSCHAFTS- UND FUNKTIONSRÄUME

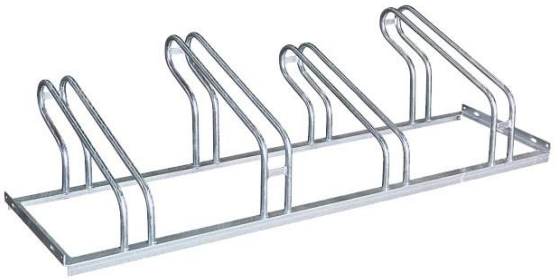
Die Gemeinschafts- und Funktionsräume des Gebäudes sind auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt und bieten eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

8.1 MÜLLRAUM

Der Müllraum ist aufgrund der möglichen Geruchsbelästigung straßenseitig situiert und ausschließlich von außen zugänglich.

8.2 KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRAUM

Der Kinderwagen- und Fahrradabstellbereich befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen im Boden verschraubten Fahrradständer, die eine sichere und ordentliche Aufbewahrung gewährleisten.



Fahrradständer

Der Boden wird beschichtet ausgeführt und orientiert sich am architektonischem Gesamtkonzept.

8.3 EINLAGERUNGSRÄUME

Die Einlagerungsräume befinden sich im Untergeschoss sowie Erdgeschoss und sind über das zentrale Stiegenhaus zugänglich. Die Trennwände zwischen den Einlagerungsräumen werden in Holz oder aus Metall ausgeführt. Die Sperrung der Türen erfolgt mittels Sperrzylinder passend zum Schließsystem. Zusätzlich wird jeder Einlagerungsraum mit einer Steckdose ausgestattet.

Trennwände

Der Boden in den Einlagerungsräumen wird mittels Versiegelung ausgeführt.

9 GARAGE

Die Garage wird als natürliche be- und entlüftete Garage konzipiert. Der Garagenboden wird im Gefälle ausgeführt und ermöglicht eine barrierefreie Erschließung aller Wohnungen. Die Garage kann über das Stiegenhaus barrierefrei erreicht werden. Diese bietet Platz für 14 PKW. In sämtlichen Bereichen der Tiefgarage wird die gesetzlich vorgeschriebene Mindestdurchfahrtshöhe von 2,10 m eingehalten.

9.1 GARAGENTOR

Automatisches Sektionaltor mit lüftungsoffener Beplankung und Fluchttür. Das Garagentor wird mit Schlüsselschalter und Funkschalter bedient. Ein Funkschalter wird nur für Bewohner mit PKW-Stellplatz ausgehändigt.

9.2 BODEN, WÄNDE UND DECKEN

Der Bodenbelag wird beschichtet inklusive Stellplatzmarkierung und Nummerierung gemäß architektonischem Konzept ausgeführt. Die Wände erhalten einen Sockelanstrich. Die Garagendecke ist gedämmt und die an der Decke verlaufenden Haustechnikleitungen werden sichtbar ausgeführt.

Boden mit Stellplatzmarkierung und Nummerierung

9.3 E-LADESTATIONEN FÜR KFZ

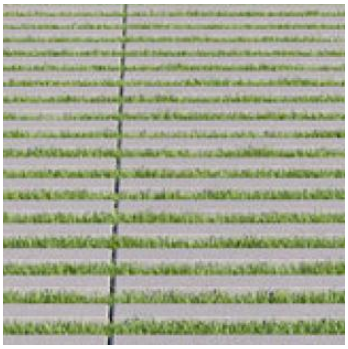
Die Leerverrohrung sowie die notwendigen Vorbereitungen zur späteren Installation einer E-Ladestation werden bauseitig vorgesehen.

Die eigentliche E-Ladestation (System: Wien Energie) selbst ist nicht Bestandteil der Grundausstattung und kann bei Bedarf vom jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten bezogen und installiert werden. Ein Stellplatz (lt. Verkaufsplanung) wird vollständig mit einer E-Ladestation installiert.

10 AUSSENANLAGEN, POOL

Der großzügige, intensiv begrünte Innenhof ist über das Stiegenhaus erreichbar. Die Wege im Innenhof werden aus Ortbeton bzw. Rasensteine ausgeführt.

Ortbeton für Wege Innenhof



Rasenstein

Zusätzlich im Innenhof angeordnete Fahrradboxen bieten einen geschützten Bereich zum Abstellen von Fahrrädern und Lastenfahrrädern.

Fahrradboxen für Fahrräder

Fahrradboxen für Lastenfahrräder

Der gesetzlich erforderliche Kinderspielplatz ist ebenfalls im Innenhof situiert.

Die Begrenzung zu den angrenzenden Liegenschaften erfolgt durch eine bauliche Einfriedung in Kombination mit einer entsprechenden Bepflanzung nach architektonischem Freiraumkonzept.

10.1 POOL

Der im Innenhof situierte Gemeinschaftspool mit einer Wasserfläche von rd. 40 m² wird von großzügigen Keramikplatten gemäß architektonischem Konzept umgrenzt. Der Pool wird als Beton-Folienbecken ausgeführt und hat eine Wassertiefe von rund 1,37 m. Die Pooltechnik, ein barrierefreies WC und eine Außendusche sind im angrenzenden Poolhaus untergebracht.

Platten für Pool

Das barrierefreie WC ist mit einem Tiefspül-WC mit Deckel sowie einem barrierefreien Waschbecken ausgestattet. Stützklappgriffe aus Edelstahl sorgen für zusätzliche Sicherheit und Bedienkomfort.

Tiefspülhänge WC, barrierefrei

Waschbecken, barrierefrei

Stützklappgriff

11 HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

11.1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Tiefgeschoss befindet sich der gemeinsame Haustechnikraum inkl. Wasserzählerraum. Die interne Verteilung der Zuleitungen erfolgt über Steigschächte zu den jeweiligen Wohnungen.

11.2 HEIZUNG, TEMPERIERUNG UND KÜHLUNG

Die Wohnungen werden zentral über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe (Energieträger: Geothermie) beheizt und im Sommer passiv mittels Bauteilaktivierung (Free-Cooling) im Chang-Over-Betrieb temperiert. Die Wärmeabgabe erfolgt über den Fußboden und der Verbrauch wird wohnungsweise anhand eines Wärmemengenzählers erfasst und abgerechnet.

Die Dachgeschosswohnungen werden zusätzlich mit Multisplit-Klimaanlagen ausgestattet. Die Außengeräte sind auf den Dachflächen situiert.

Multisplit-Klimaanlage im Dachgeschoss

11.3 TRINK- BZW. KALTWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Versorgungsleitung des öffentlichen Netzes. Der Verbrauch wird wohnungsweise erfasst und abgerechnet.

11.4 WARMWASSERBEREITUNG

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Haustechnikraum über die Wärmepumpe bzw. einer Booster-Wärmepumpe. Der Verbrauch wird wohnungsweise anhand eines Verbrauchszählers erfasst und abgerechnet.

11.5 LÜFTUNG

In WCs, Bädern und Abstellräumen (nur in jenen Abstellräumen wo Waschmaschinenanschlüsse vorgesehen sind) werden Unterputz Abluftventilatoren installiert.

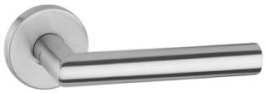
Unterputz-Abluftventilator

In allen Aufenthaltsräumen wird über Nachströmelemente, welche in der Fassade situiert sind, Frischluft zugeführt.

Innenliegende allgemeine Räume im Keller- und Erdgeschoss werden je nach Bedarf statisch oder mechanisch belüftet. Das Stiegenhaus ist mit einer Druckbelüftungsanlage zur Rauchfreihaltung ausgestattet.

12 FENSTER UND TÜREN

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden als Holzfenster mit Alu-Deckschale, innen weiß, außen in Farbe gemäß architektonischem Konzept ausgeführt. Es gibt Fixelemente, Dreh-Kipptüren oder Hebe-Schiebeelemente gemäß Verkaufsplanung. Die Griffbeschläge sind aus mattiertem Edelstahl. Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden mittels hochwertiger 3-Scheiben Isolierverglasung ausgestattet.



Beschlag Türen und Fenster

13 SONNENSCHUTZ

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden mit Außenraffstore elektrisch bedienbar ausgestattet. Die Dachflächenfenster werden ebenfalls mit einer entsprechenden Sonnenschutzvorrichtung ausgestattet.

S-Lamellen Außenraffstore

14 TÜREN

14.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Die Wohnungseingangstüren entsprechen den gesetzlichen Anforderungen. Wohnungsseitig sind die Türflächen in Weiß und gangseitig nach in Holzoptik gehalten. Die Türen werden mit einem Türspion ausgestattet. Gangseitig wird ein Türknopf und wohnungsseitig ein Gehrungsdrücker in mattiertem Edelstahl ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren verfügen über eine Absenkdichtung und/oder eine Fliesenschwelle.

Wohnungseingangstüre

14.2 INNENTÜREN

Das Türblatt ist stumpfeinschlagen mit sichtbaren Bändern ausgeführt. Die Türzargen sind aus Holz. Die Feinbeschläge aus mattiertem Edelstahl. Die Durchgangslichte beträgt 80/220 cm bzw. 80/210 cm im Dachgeschoss.

Innentür

15 BODEN- UND WANDBELÄGE IN DEN WOHNUNGEN

Für die Boden- und Wandbelege stehen zwei verschiedene Ausführungsvarianten zur Verfügung. Schlaf- und Wohnräume sowie Gänge, Vorräume und Abstellräume (jene Abstellräume ohne Waschmaschinenanschluss) werden jeweils mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Bäder, WC und Abstellräume (jene Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss) werden mit Feinsteinzeug ausgestattet.

Decken- und Wandflächen (sofern nicht mit Fliesen versehen) werden weiß gemalt.

15.1 AUSSTATTUNGSLINIE „ART NOUVEAU“

Holzboden „Art Nouveau“

Parkettboden Fischgrätoptik

Eiche natur

9 x 49 cm

Sockelleiste in Holzoptik

Bodenfliesen „Art Nouveau“

Feinsteinzeug Cementum

Ash, hell

Format 60/60

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Wandfliesen „Art Nouveau“

Wandfliesen

Grüntöne

Format 4 x 33,4 cm

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Wand bis 1,2 m – dunkelgrün

Wand ab 1,2 m bis OK Türzarge - hellgrün

Wandfliesen Bad:

Verfliesung der Wände abhängig von der baulichen Situation. Es werden nicht alle Wandflächen gefliest bzw. nur bis zur Höhe der Türzarge.

Wandfliesen WC:

In den WCs erfolgt die Verfliesung bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m. Die restlichen Wandflächen werden weiß gestrichen.

Die beispielhafte Aufteilung der Wandfliesen ist in der angeführten Visualisierung beispielhaft dargestellt.

15.2 AUSSTATTUNGSLINIE „CONTEMPORARY“

Holzboden „Contemporary“

Parkettboden Dielenoptik

Eiche natur

Dielenabmessung je nach Hersteller

Sockelleiste in Holzoptik

Bodenfliesen „Contemporary“

Feinsteinzeug Cementum

Ash, hell

Format 60 x 60 cm

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Wandfliesen „Contemporary“

Wandfliesen

Bone, hell

Format 5 x 40 cm

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Wand bis OK Türzarge ca. 25% und
Dusche Rückwand – abgerundete Fliesen

Wand bis OK Türzarge ca. 75% und
Dusche Rückwand – glatte Fliesen

Wandfliesen Bad:

Verfliesung der Wände abhängig von der baulichen Situation. Es werden nicht alle Wandflächen gefliest bzw. nur bis zur Höhe der Türzarge.

Wandfliesen WC:

In den WCs erfolgt die Verfliesung bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m. Die restlichen Wandflächen werden weiß gestrichen.

Die beispielhafte Aufteilung der Wandfliesen ist in der angeführten Visualisierung beispielhaft dargestellt.

16 KÜCHENAUSLÄSSE

Im Küchenbereich werden sämtliche Wasser- und Kanalanschlüsse vorgesehen. Die Küchenmöblierung selbst ist nicht enthalten.

17 SANITÄRAUSSTATTUNG

17.1 BAD

Das Bad wird mit folgenden Sanitärgegenständen ausgestattet (Waschbecken, Dusche, Badewanne laut Verkaufsplan). Je nach Wohnungstyp wird eine eingebaute Dusche und/oder Badewanne sowie ein Einfach- bzw. ein Doppelwaschbecken vorgesehen.

Waschtisch *„Art Nouveau “*

Waschtisch, beim Doppelwaschtisch 2x

Waschtischplatte

Spiegel *„Art Nouveau“*

Spiegel, beim Doppelwaschtisch 2x

Waschtisch *„Contemporary“*

Einzelwaschtisch ohne Hahnloch

Doppelwaschtisch ohne Hahnloch

Spiegel *„Contemporary“*

Spiegel für Einzelwaschtisch

Spiegel für Doppelwaschtisch

Badewanne

Badewanne (Dusche in Wohnung vorhanden)

Badewanne (Dusche in Wohnung nicht vorhanden)

Armaturen *„Art Nouveau“*

Einhebelmischbatterie

Einhebelwannenmischer für zusätzliche Dusche

Handbrause bei Badewanne

Schubstange

Duschsystem

Brauseschlauch

Armaturen *„Contemporary“*

Einhebelmischbatterie

Einhebelwannenmischer für zusätzliche Dusche

Handbrause bei Badewanne

Schubstange bei Badewanne

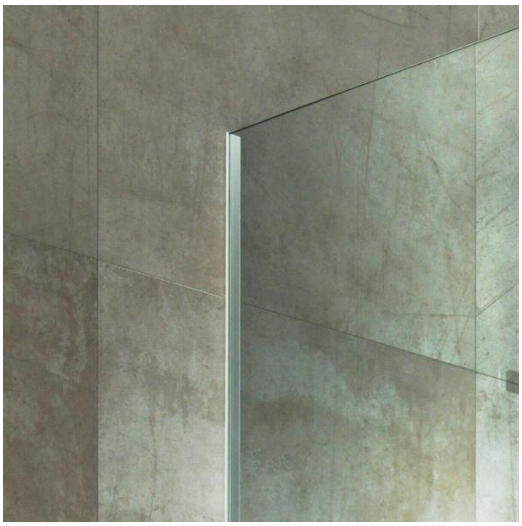
Brauseschlauch

Duschsystem

Dusche

Die Dusche ist verfliest und bodeneben, sowie mit einer Bodenablaufrinne ausgestattet. Je nach Konfiguration der Dusche ist zusätzlich eine Duschwand und Duschtür vorgesehen (je nach Verkaufsplanung).

Dusche Bodeneben verfliest mit Ablauf



Dusche Glaswand

WC „Art Nouveau“

Tiefspülhänge WC

Handwaschbecken

Drückerplatte

Einhebelmischbatterie

WC „Contemporary“

Tiefspülhänge WC

Handwaschbecken

Drückerplatte

Einhebelmischbatterie

Handtuchheizkörper

Handtuchheizkörper

Waschmaschinen und Außenwasseranschluss

Waschmaschinenanschluss

Kemperventil

Alle Freiflächen erhalten einen Außenwasseranschluss in Form eines Kemperventils..

18 ELEKTROAUSSTATTUNG

18.1 ART UND SYSTEM DER VERBRAUCHSMESSUNG ENERGIE

Die Stromversorgung der Wohnanlage erfolgt über einen zentralen Netzanschluss an das Versorgungsnetz der Wiener Netze. Im Tiefgeschoss werden entsprechende Messverteiler installiert, über welche die Stromzufuhr zu den einzelnen Einheiten geregelt wird.

Für jede Wohnung sowie für sämtliche Allgemeinbereiche (z.B.: Allgemeinbeleuchtung, Aufzug, Technikräume, etc.) wird ein eigener Stromzähler eingerichtet. Diese Zähler ermöglichen eine klare und verbrauchsgerechte Zuordnung der Energiekosten.

Der jeweilige Stromvertrag muss eigenständig vom Eigentümer abgeschlossen werden.

18.2 INTERNETVERSORGUNG

In den einzelnen Wohnungen werden die Leerverrohrungen und Anschlüsse für LAN-Dosen sowie Access Points technisch vorbereitet. Die notwendige Netzwerkhardware ist vom jeweiligen Eigentümer bereitzustellen.

Der jeweilige Internetvertrag muss eigenständig vom Eigentümer abgeschlossen werden.

18.3 KOMMUNIKATIONS- UND MEDIENSYSTEM

An der Haupteingangstür der Wohnanlage wird eine Gegensprechanlage installiert. In jeder Wohnung wird eine interne Video-Gegensprechstelle eingerichtet, über die sowohl eine Sprachverbindung zur Haupteingangstür als auch die Anzeige eines Live-Videobildes der dort befindlichen Person möglich ist.

Die Bedienung erfolgt über das Smart-Home-System, über das auch die Türöffnung zentral gesteuert werden kann. Dies bietet den Bewohnern ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit – sowohl über ein fest installiertes Bedienelement als auch optional über mobile Endgeräte (Appbasiert).

Gegensprechanlage Außeneinheit Video

Inneneinheit Video hörerlos

Touch-Bedienteil Smart Home

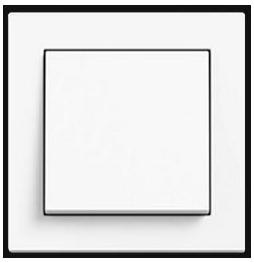
Allgemeine Erklärung zum Smart-Home-System (GIRA oder gleichwertig) der Wohnung:

In den einzelnen Wohnungen wird ein Smart-Home-System in der Standardausführung installiert, welches eine komfortable und effiziente Steuerung verschiedener Funktionen ermöglicht. Jeder Bewohner kann die Steuerung direkt am Hauptdisplay oder in der Smart-Home App auf dem Smartphone durchführen. Beispielhafte Bedienmöglichkeiten sind:

- Beleuchtungssteuerung
  (Eine Dimmfunktion ist nicht vorgesehen)
- Beschattungssteuerung: Elektrisch betriebene Beschattungselemente (Rollläden oder Raffstore) werden über das System zentral angesteuert
- Bedienelemente über GIRA-Tastsensor:
  Diese multifunktionalen Taster beinhalten zusätzlich integrierte Temperatursensoren
- Temperaturregelung der einzelnen Wohnungen zentral am Hauptdisplay oder in der App
- Klimasteuerung: Die verbauten Klimaanlagen werden in das GIRA-System mit eingebunden und dementsprechend intelligent gesteuert

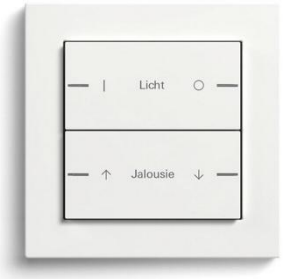
Erweiterungsmöglichkeiten auf Wunsch des Eigentümers möglich. Zusatzwünsche sind nicht Teil der Standardausführung und werden individuell angeboten und abgerechnet.

18.4 SCHALTERPROGRAMM



Schalterprogramm

Tastsensor 1fach



Tastsensor 2fach

Tastsensor 3fach

Die e-Installationen sind hier beispielhaft für eine Wohnung TOP_13 angeführt. Sämtliche Wohnungen werden entsprechend der Raumkonfiguration abweichend ausgeführt (Ausstattungsliste auf Anfrage). Alle Wohnungen werden mit einer Smart Home Steuerung ausgestattet.

Vorraum

> 1 Gegensprechanlage mit Video
> 1 Tastsensor
> 1 Steckdose
> 1 Lichtauslass Decke
> 1 EDV-Dose
> 1 Rauchmelder

Wohnküche

> 1 Touch Display
> 4 Tastsensoren
> 8 Steckdosen Küche:
(1 Kühlschrank, 1 Geschirrspüler, 1 Mikrowelle, 1 Dunstabzug, 4 Arbeitssteckdosen)
> 1 Auslass für E-Herd
> 10 Steckdosen Wohnbereich
> 3 Lichtauslässe Decke
> 1 Lichtauslass Wand
> 1 Kabel-TV Anschluss, 2 TV-Leerdosen
> 1 Rauchmelder

Zimmer groß

> 3 Tastsensoren
> 7 Steckdosen
> 1 Lichtauslass Decke
> 1 Kabel-TV Anschluss, 1 TV Leerdose

> 1 Rauchmelder

Zimmer klein

> 1 Tastsensor
> 5 Steckdosen
> 1 Lichtauslass Decke
> 1 Kabel-TV Anschluss, 1 TV Leerdose
> 1 Rauchmelder

Bad

> 3 Tastsensoren
> 4 Steckdosen (1 Waschmaschine, 1 Wäschetrockner)
> 1 Lichtauslass Decke
> 1 Lichtauslass Wand

Gang

> 2 Tastsensoren
> 1 Lichtauslass Decke
> Rauchmelder

WC

> 2 Tastsensoren
> 1 Lichtauslass Decke

Abstellraum

> 1 Tastsensor
> 1 Steckdose
> 1 Lichtauslass Decke

Loggia

> 1 Wandleuchte
> 1 Steckdose

Einlagerungsraum

> 1 Steckdose

Alle Schuko-Steckdosen in den Wohnungen werden kindersicher ausgeführt.

18.5 ALARMANLAGE

Die beiden Gartenwohnungen im Erdgeschoss, sowie die Richtung Straße situierten Wohnungen im 1. OG werden mit einer Alarmanlage ausgestattet.

18.6 BELEUCHTUNG FREIFLÄCHEN UND ALLGEMEINBEREICHE

Im Außenbereich kommen Pollerleuchten für Wege und Kinderspielplätze sowie dezente Wandleuchten für Terrassen und Loggien zum Einsatz, die eine sichere und angenehme Beleuchtung gewährleisten.

Im Eingangsbereich sorgen runde, bündig eingelassene Spots für eine gleichmäßige Belichtung.

Pollerleuchte Außenwege, Kinderspielplatz

Beleuchtung Terrassen/Loggien Wandleuchte

Eingangsbereich EG (Straße und Hof)

Im Stiegenhaus werden Pendelleuchten verwendet, um eine warme und einladende Atmosphäre zu schaffen. Im Stiegenhaus werden flache, runde Deckenleuchten eingesetzt

Eingangsbereich Pendelleuchte

Stiegenhaus EG-DG

Die Beleuchtung im Haustechnik- und Elektroraum erfolgt durch LED-Feuchtraumleuchten.

Haustechnik und Elektroräume

Die Sicherheitsbeleuchtung besteht aus einem transparenten Rahmen mit einer grünen Piktogrammleuchte, die den Weg zum Notausgang kennzeichnet.

Sicherheitsbeleuchtung

19 SONSTIGE INFORMATIONEN

19.1 AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten oder diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind, ohne dass es einer Zustimmung der Wohnungseigentümer bedarf.

19.2 SONDERWÜNSCHE

Änderungen durch Käufer sind grundsätzlich je nach Baufortschritt im Rahmen der technischen Möglichkeiten, sofern sie keine Verzögerung der übrigen Bauarbeiten bewirken und die behördlichen Auflagen erfüllen, machbar. Es müssen vom Generalunternehmen abhängige Vorlaufzeiten berücksichtigt werden, besonders bei Auslässen in tragenden Bauteilen.

Die Änderungswünsche werden von der Projektleitung aufgenommen und vom Architekturbüro KDA ZT GmbH in Abstimmung mit dem Bauträger auf Machbarkeit geprüft.

Der Ablauf der Abwicklung erfolgt gemäß Bauträgervertrag, Kapitel 6. Sonder- und Zusatzleistungen.